

ANALISIS YURIDIS TERHADAP DETERMINASI STRUKTUR PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM PERSPEKTIF TEORI STRUKTURAL FUNGSIONAL

Wulanmas A.P.G. Frederik

Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi
Email : wulanmas_racyfrederik@yahoo.com

Abstract

The relation between bank as a creditor and housing debtor can be seen as a system that consists of several sub-systems which configured in a certain way. Each sub-system carries another specific task beside it prior task in special position. Demand and requirement in stability make the related parties in credit agreement are not completely free, instead they already bound with the structure of Housing Loans Agreement. Determination of Housing Loans Agreement (KPR) as banking agreement standard based on the theory of structural functional emphasizes regularity and avoids conflict. Basic assumption of this theory is the configuration of Housing Loans Agreement system as banking agreement standard which is structural functional will lead to stability that will be dynamic if it meets cultural, social, structural/politics and economic dimensions and hopefully they can create regularity and stability among bank and debtor in Housing Loans Agreement system.

Key words : Credit Agreement, Configuration, Economy, Politics, Social, Culture.

Abstrak

Hubungan Bank sebagai Kreditur dan Debitur Perumahan dapat dilihat sebagai sebuah sistem yang di dalamnya terdapat sub-sub sistem yang terkonfigurasi secara tertentu, tiap-tiap sub sistem selain terpasang dalam posisi tertentu, juga mengemban tugas tertentu. Tuntutan dan kebutuhan akan keseimbangan inilah yang membuat para pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit tidak sepenuhnya dalam keadaan bebas, tetapi sebaliknya terkondisi untuk terikat pada struktur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Determinasi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai perjanjian standar perbankan menurut Teori Struktural Fungsional, menekankan pada keteraturan dan mengabaikan konflik. Asumsi dasar teori ini, yaitu konfigurasi suatu sistem Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Perjanjian Standar Perbankan yang bersifat struktural fungsional akan bergerak ke arah keseimbangan yang bersifat dinamis apabila memenuhi dimensi budaya, sosial, struktur/politik, dan ekonomi yang niscaya akan menciptakan keteraturan dan keseimbangan antar pihak Bank dan Debitur dalam sistem Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Konfigurasi, Ekonomi, Politik, Sosial, Budaya.

A. Pendahuluan

Tataran teoritis Undang-Undang Perbankan mengatur penyelenggaraan kegiatan perbankan serta mengatur hubungan Bank dengan Debitur agar kegiatan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar dapat berlangsung dengan baik dan teratur sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari kegiatan perbankan. Namun dalam tataran praktik sering terjadi ketidak teraturan dan ketidak

seimbangan dalam pelaksanaan kegiatan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Penulis berasumsi, bahwa melalui pengkajian yang berlandaskan Teori Struktural Fungsional dapat mengungkapkan determinasi struktur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terhadap permasalahan yang terjadi antara Bank dan Debitur perumahan sehingga dalam penyelenggaraan kegiatan perjanjian kredit perbankan seakan-akan

tidak terstruktur dan terlihat sering terjadi konflik.

Sistem sosial yang ada dalam hubungan hukum antara bank dan debitur perumahan yang terikat dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), adalah nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme yang berlaku. Maka, terjadinya konflik dan ketidak seimbangan hukum antara bank sebagai kreditur dengan debitur, disebabkan oleh nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme di dalam kegiatan perbankan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.

B. Pembahasan

1. Teori Struktural Fungsional

Teori Struktural Fungsional dari Robert K Merton, menekankan pada keteraturan dan mengabaikan konflik dan perubahan-perubahan dalam masyarakat. Menurut teori ini masyarakat merupakan suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan. Perubahan yang terjadi pada satu bagian akan membawa perubahan pula terhadap bagian yang lain. Asumsi dasarnya adalah bahwa setiap struktur dalam sistem sosial, fungsional terhadap yang lainnya. Sebaliknya kalau

tidak fungsional maka struktur itu tidak akan ada atau akan hilang dengan sendirinya. Teori ini cenderung untuk melihat hanya kepada sumbangan satu sistem atau peristiwa terhadap sistem yang lain dan karena itu mengabaikan kemungkinan bahwa suatu peristiwa atau suatu sistem dapat beroperasi menentang fungsi-fungsi lainnya dalam suatu sistem sosial. Kalau terjadi konflik, penganut teori struktural fungsional memusatkan perhatiannya pada masalah bagaimana cara menyelesaikannya sehingga masyarakat tetap dalam keseimbangan.¹

Teori Struktural Fungsional berfungsi untuk menjelaskan determinasi struktur terhadap tingkah laku seseorang.² Asumsi dasar teori ini adalah perilaku seseorang yang dipengaruhi oleh nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme yang berlaku dalam lingkungan sosial dimana ia berada. Meski diakui bahwa integrasi sosial tidak akan pernah dapat dicapai secara sempurna, namun secara prinsip sistem sosial selalu cenderung untuk bergerak ke arah kesimbangan yang bersifat dinamis.³

Maka konfigurasi suatu sistem masyarakat bersifat struktural fungsional.

Konfigurasi sub-subsistem menurut Parsons tersebut tergambar dalam Ragaan berikut:

SUB-SUB SISTEM DENGAN FUNGSI PRIMERNYA⁴

Sub-Sub Sistem	Fungsi-Fungsi Primernya	Arus-Arus Informasi dan Energi
Budaya	Mempertahankan pola	<p>Tingkat Informasi Tinggi (Kontrol)</p> <p>Hirarki faktor-faktor yang mengkondisikan</p> <p>Hirarki faktor-faktor yang mengontrol</p> <p>Tingkat Energi Tinggi (Kondisi)</p>
Sosial	Integrasi	
Politik	Mengejar tujuan	
Ekonomi	Adaptasi	

1 George Ritzer, 1980, *Sociologi; A Multiple Paradigme Science*, Allyn 7 Bacon, Boston, Alih Bahasa Alimanda, hlm. 7-8.

2 Ignas Kleden, 1987, *Sikap Ilmiah dan Kritik Kebudayaan*, Jakarta, LP3ES, hlm. 49.

3 Satjipto Rahardjo, 1983, *Hukum dan Perubahan Sosial, Suatu Tinjauan Teoritis serta Pengalaman-pengalaman Di Indonesia*. Alumni, Bandung, hlm. 25-26. Lihat juga Pierre L. Van de Berghe (1967) "Dialectic and Functionalism: Toward a Synthesis." In N. Demerath and R.A. Peterson (eds.), *System Change and Conflict: A Rader on Contemporary Sociological Theory and the Debate Over Functionalism*. Free Press, New York, pp. 294-295, sebagaimana dikutip Steven Vago, pp. 53-54.

4 Talcot Parsons dengan *Teori Syberniteka*, dikutip dari Kuliah Sosiologi Hukum dari Esmy Warasih Pujirahayu, S2 Ilmu Hukum Undip, Semarang, 1999.

Ragaan tentang Sub-sub Sistem dengan Fungsi Primernya tersebut oleh Satjipto Rahardjo disebut dengan "Hubungan Sibernetika", yang maksudnya adalah subsistem-subsistem tersebut terhubung ke dalam arus hubungan yang disebut sebagai "hubungan sibernetika".⁵

Pada Ragaan I di atas ditunjukkan adanya dua arah panah yang berbeda, yang penjelasannya adalah sebagai berikut:

"Arah yang satu menunjukkan tingkat-tingkat ketinggian energi, dimulai dari yang paling tinggi ke yang paling rendah. Panah yang kedua menunjukkan mengalirnya arus informasi dari tingkat yang lebih tinggi ke yang lebih rendah. Adapun yang dimaksud dengan pengontrolan secara sibernetika adalah, bahwa sistem-sistem yang memiliki informasi tinggi tetapi energi rendah mengatur sistem-sistem yang memiliki informasi lebih rendah tetapi energi lebih tinggi".⁶

Berdasarkan ragaan di atas, bahwa arah panah yang mengarah ke bawah, menggambarkan aruh informasi, dengan demikian subsistem budaya mengandung kekayaan informasi tertinggi dan informasi tersebut akan mengalir sesuai dengan arah panah, yaitu kepada subsistem-subsistem yang lain. Ini berarti bahwa subsistem-subsistem yang lain mengandung kekayaan informasi yang lebih rendah, sehingga memungkinkan terjadinya arus panah demikian.⁷

Menurut penulis teori ini sangat cocok untuk melihat permasalahan yang terjadi dalam peristiwa hubungan hukum antara Bank sebagai kreditur dengan debitur perumahan, sehingga melalui teori ini dapat terungkap mengapa selama ini hubungan hukum antara Bank dengan Debitur perumahan seakan-akan tidak terstruktur bahkan terlihat sering terjadinya konflik. Hal ini disebabkan adanya sistem sosial yang ada tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Sistem sosial yang ada dalam hubungan hukum antara bank dan debitur perumahan adalah nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme yang berlaku. Maka dapat dikatakan, sering terjadinya

konflik ketidak seimbangan hukum antara bank sebagai kreditur dengan debitur, disebabkan oleh nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme di dalam kegiatan perbankan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.

2. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Struktur Perjanjian Kredit Perbankan

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya Hukum Perdata berpendapat bahwa pengertian Perjanjian Kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti, sehingga dalam masalah penyelesaian sengketa perjanjian kredit dapat menggunakan dasar hukum perjanjian pinjam mengganti menurut KUH Perdata.⁸

Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama.⁹

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa Perjanjian Kredit adalah "perjanjian pendahuluan" dan perjanjian pokok (principal) yang bersifat "riel". Arti "riel" ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh Bank kepada nasabahnya.

Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas¹⁰: (1). Kepercayaan; (2). Tenggang waktu, (3). *Degree of risk*; (4). Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa.

Sehubungan dengan pemberian kredit, maka tidak terlepas dengan penetapan penilaian kelayakan kredit.

Selanjutnya secara umum prosedur permohonan pemberian kredit oleh badan hukum, adalah:¹¹

1. Pengajuan berkas-berkas; Penyidikan berkas jaminan;
2. Wawancara I;
3. *On the Spot*;

5 Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 135.

6 Satjipto Rahardjo, 1983, *Op.Cit.* hlm. 28-29.

7 Satjipto Rahardjo, 1985, *Beberapa Pemikiran Tentang Ancangan Antardisiplin Dalam Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung, CV Sinar Baru, hlm 22

8 Marhaenis Abdul Hay, 1986, *Hukum Perdata*, Jakarta, Penerbit Yayasan Pembinaan Unit Penerbitan Keluarga UPN Veteran, hlm 147

9 Lihat Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

10 Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta, Pustaka Utama, PT Gramedia, hlm. 40.

11 Subekti (ditulis kembali oleh Johannes Gunawan), Jakarta, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 110-114.

4. Wawancara ke II;
5. Keputusan Kredit;
6. Penandatanganan akad kredit;
7. Realisasi Kredit;
8. Penyaluran/Penarikan Dana.

Adapun aspek penilaian kelayakan kredit, yaitu:¹²

1. Aspek Hukum;
2. Aspek Pasar dan Pemasaran;
3. Aspek Keuangan;
4. Aspek Teknis/Operasional;
5. Aspek Manajemen;
6. Aspek Sosial Ekonomi;
7. Aspek AMDAL.

Selain itu suatu permohonan kredit yang diajukan harus juga melalui proses penilaian kelayakan kredit dari bank, yang berpedoman pada 4P, 7P dan 5C, dengan tujuan untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah.

Prinsip 4P, yakni:¹³

1. *Personality*;
2. *Purpose*;
3. *Prospect*;
4. *Payment*.

Menurut Kasmir penilaian suatu bank dalam memberikan persetujuan terhadap permohonan kredit, haruslah berpedoman pada 7P, yaitu:¹⁴

1. *Personality*;
2. *Party*;
3. *Purpose*;
4. *Prospect*;
5. *Payment*;
6. *Profitability*;
7. *Protection*

Penilaian dengan berpedoman pada 5C, yaitu:

1. *Charakter*

Calon nasabah debitur harus memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis;

2. *Capacity*

Capacity merupakan kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan misalnya pendekatan materiil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas usaha serta tingkat risikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitur, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya;

3. *Capital*

Capital merupakan penelitian yang dilakukan oleh bank terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif;

4. *Collateral*

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengamanan atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya;

5. *Condition or Economy*

Proses pemberian kredit oleh bank harus memperhatikan kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit agar dapat memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

¹² Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Predana Media Grup, hlm. 70.

¹³ Bambang Sunggono, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Bandung, CV Mandar Maju, hlm. 105-107.

¹⁴ Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 106.

Setelah suatu permohonan kredit telah memenuhi persyaratan aspek penilaian kredit, maka kredit tersebut akan disetujui yang kemudian akan terjadi pencairan fasilitas kredit.

2. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Struktural Fungsional

Determinasi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai perjanjian standar perbankan Menurut Teori Struktural Fungsional dari Robert K Merton, menekankan pada keteraturan dan mengabaikan konflik. Menurut teori ini Kredit Pemilikan Rumah sebagai perjanjian standar perbankan merupakan suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan. Perubahan yang terjadi pada satu bagian akan membawa perubahan pula terhadap bagian yang lain. Asumsi dasarnya adalah bahwa setiap struktur dalam sistem sosial, fungsional terhadap yang lainnya. Sebaliknya kalau tidak fungsional maka struktur itu tidak akan ada atau akan hilang dengan sendirinya. Teori ini cenderung untuk melihat sumbangan satu sistem atau peristiwa terhadap sistem yang lain dan karena itu mengabaikan kemungkinan bahwa suatu peristiwa atau suatu sistem dapat beroperasi menentang fungsi-fungsi lainnya dalam suatu sistem sosial. Maka menurut **Teori Struktural Fungsional** apabila terjadi konflik pada Bank dan Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah seharusnya memusatkan perhatian pada masalah bagaimana cara menyelesaikannya sehingga penyelenggaraan perjanjian standar perbankan akan tetap dalam keseimbangan.¹⁵

Teori struktural fungsional berfungsi untuk menjelaskan determinasi struktur terhadap Kredit Pemilikan Rumah sebagai perjanjian standar perbankan yang merupakan suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan. Asumsi dasar teori ini adalah bahwa tindakan para pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yaitu pihak Bank dan pihak Debitur haruslah dipengaruhi oleh nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme yang berlaku dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan Perjanjian Standar Perbankan.

Berangkat dari pemenuhan kebutuhan untuk mencapai tujuan, Teori Sybernetika menurut Talcott Parsons dapat melengkapi Teori Struktural Fungsional karena dalam struktur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah harus dianggap sebagai suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi secara timbal balik. Maka menurut Talcot Persons, hubungan Bank sebagai Kreditur dan Debitur Perumahan dapat dilihat sebagai sebuah sistem dimana dalam sistem terdapat sub-sub sistem yang terkonfigurasi secara tertentu, tiap-tiap sub sistem selain terpasang dalam posisi tertentu, juga mengemban tugas tertentu. Tuntutan dan kebutuhan akan keseimbangan inilah yang membuat para pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit tidak sepenuhnya dalam keadaan bebas, tetapi sebaliknya terkondisi untuk terikat pada struktur Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Maka konfigurasi suatu sistem Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Perjanjian Standar Perbankan bersifat struktural fungsional.

Baik Teori Struktural Fungsional maupun Teori Sybernetika menetapkan bahwa setiap sistem sosial mempunyai 4 (empat) dimensi yaitu budaya, sosial, struktur/politik, dan ekonomi.

Mengacu pada Teori ini, maka Hal ini berarti bahwa hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dengan debitur perumahan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah akan bergerak ke arah keseimbangan yang bersifat dinamis apabila memenuhi 4 (empat) dimensi yaitu budaya, sosial, struktur/politik, dan ekonomi, yaitu:

- a. Subsistem Budaya, yaitu berkaitan dengan nilai-nilai yang menjadi orientasi perilaku seorang karena dianggap baik dan mulia. Nilai-nilai ini dikenal dengan etika perbankan, sehingga meskipun pada dasarnya kegiatan perbankan tidak terlepas dari upaya untuk mendapatkan profit guna kelangsungan kegiatan perbankan akan tetapi unsur moral dan etika perbankan sebagai nilai yang hidup dalam masyarakat tidak boleh ditinggalkan, sehingga dapat dikatakan bahwa kepentingan debitur perumahan tidak boleh ditinggalkan hanya karena kepentingan profit perbankan semata;
- b. Subsistem sosial mempunyai hubungan yang erat dengan proses interaksi dalam masyarakat. Interaksi sosial atau hubungan antara sesama

15 George Ritzer, 1980, *Sociologi; A Multiple Paradigme Science*, Allyn 7 Bacon, Boston, Alih Bahasa Alimanda, hlm. 7-8.

anggota masyarakat tidak cukup hanya ditegakkan oleh kehadiran nilai-nilai dalam masyarakat yang disebarkan oleh subsistem budaya, namun keberadaan subsistem sosial mempunyai kemampuan lebih, yaitu secara aktif mendisiplinkan perilaku dalam hubungannya dalam masyarakat. Maka dalam kaitannya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), kehadiran subsistem sosial mempunyai hubungan yang erat dengan proses interaksi antara Bank sebagai Kreditur dengan debitur perumahan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Keberadaan subsistem sosial akan mengarahkan perilaku para pihak di dalam menjalankan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga tindakan Bank sebagai Kreditur dengan debitur perumahan tidaklah boleh menyimpang dari apa yang telah ditentukan di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah menjadi acuan perilaku para pihak.

- c. Subsistem Politik, menggarap masalah penentuan tujuan yang harus dicapai oleh masyarakat serta bagaimana mengorganisasikan dan memobilisasikan sumber-sumber daya yang ada untuk mencapainya. Hal ini berarti berkaitan dengan cara, alat serta teknik untuk mencapai tujuannya. Adapun cara, alat serta teknik yang di pakai oleh bank sebagai kreditur dan debitur perumahan di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah untuk mencapai tujuannya, adalah Format Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga dari format ini diharapkan dapat menggambarkan secara jelas hak dan kewajiban para pihak yang harus ditaati oleh kedua pihak yaitu oleh pihak Bank sebagai Kreditur dan Debitur Perumahan.
- d. Subsistem Ekonomi, berkaitan dengan persoalan alokasi/distribusi sumber daya bersama dalam kelompok.
Berangkat dari perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR), para pihak dalam perjanjian yaitu bank sebagai kreditur maupun debitur perumahan pada dasarnya mengejar tujuan yaitu pemenuhan kebutuhan. di mana bank sebagai kreditur mengejar tujuannya ingin mendapatkan keuntungan dari penyelenggaraan kredit pemilikan rumah,

sedangkan debitur perumahan mengejar tujuannya untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah dari bank, guna memenuhi kebutuhannya berupa pemilikan perumahan sebagai tempat tinggalnya. Alokasi/distribusi sumber daya bersama, yaitu Bank mendapatkan keuntungan berupa angsuran kredit yang harus di bayar oleh debitur perumahan, sedangkan dari angsuran tersebut debitur perumahan mendapatkan kredit pemilikan rumah (KPR).

C. Simpulan

Teori Struktural Fungsional dari Robert K Merton, menekankan pada keteraturan dan mengabaikan konflik dan perubahan-perubahan dalam masyarakat. Menurut teori ini masyarakat merupakan suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan. Perubahan yang terjadi pada satu bagian akan membawa perubahan pula terhadap bagian yang lain. Asumsi dasarnya adalah bahwa setiap struktur dalam sistem sosial, fungsional terhadap yang lainnya. Sebaliknya kalau tidak fungsional maka struktur itu tidak akan ada atau akan hilang dengan sendirinya. Teori ini cenderung untuk melihat hanya kepada sumbangan satu sistem atau peristiwa terhadap sistem yang lain dan karena itu mengabaikan kemungkinan bahwa suatu peristiwa atau suatu sistem dapat beroperasi menentang fungsi-fungsi lainnya dalam suatu sistem sosial. Kalau terjadi konflik, penganut teori struktural fungsional memusatkan perhatiannya pada masalah bagaimana cara menyelesaikannya sehingga masyarakat tetap dalam keseimbangan.

Teori struktural fungsional berfungsi untuk menjelaskan determinasi struktur terhadap tingkah laku seseorang. Asumsi dasar teori ini adalah perilaku seseorang yang dipengaruhi oleh nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme yang berlaku dalam lingkungan sosial dimana ia berada.

Menurut penulis bahwa berangkat dari pengkajian yang berdasarkan Teori Struktural Fungsional, hubungan hukum antara Bank dengan Debitur perumahan seakan-akan tidak terstruktur bahkan terlihat sering terjadinya konflik disebabkan adanya sistem sosial yang ada tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Sistem sosial tersebut terdiri dari nilai-nilai, norma-norma dan mekanisme

di dalam kegiatan perbankan yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Hal ini dilengkapi dengan pendapat dari **Talcott Parsons** dalam Teori Sybernetika bahwa, suatu sistem yang terdiri atas bagian-bagian yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi secara timbal balik. Meski diakui bahwa integrasi sosial tidak akan pernah dapat dicapai secara sempurna, namun secara prinsip sistem sosial selalu cenderung untuk bergerak ke arah keseimbangan yang bersifat dinamis. Maka berangkat dari pemikiran Teori Struktural Fungsional yang dilengkapi dengan Teori Sybernetika bahwa, hubungan Bank sebagai Kreditur dan Debitur Perumahan dapat dilihat sebagai sebuah sistem dimana dalam sistem terdapat sub-sub sistem yang terkonfigurasi secara tertentu, tiap-tiap sub sistem selain terpasang dalam posisi tertentu, juga mengemban tugas tertentu. Sistem sosial terbentuk dari tindakan-tindakan individu, akan tetapi tindakan individu tersebut bergerak ke arah keseimbangan dan stabilitas. Tuntutan dan kebutuhan akan keseimbangan inilah yang membuat manusia tidak sepenuhnya dalam keadaan bebas, tetapi sebaliknya terkondisi untuk terikat pada struktur dimana ia berada. Maka konfigurasi dalam suatu sistem perjanjian kredit perbankan bersifat struktural fungsional.

DAFTAR PUSTAKA

- Sunggono, Bambang, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Bandung : CV Mandar Maju.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana Predana Media Grup.
- Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Kleden, Ignas, 1987, *Sikap Ilmiah dan Kritik Kebudayaan*, Jakarta : LP3ES.
- Marhaenis, Abdul Hay, 1986, *Hukum Perdata*, Penerbit Yayasan Pembinaan Unit Penerbitan Jakarta : Keluarga UPN Veteran.
- Parsons, Talcot dengan *Theori Sybernetika*, dikutip dari Kuliah Sosiologi Hukum dari Esmy Warassih Pujirahayu, S2 Ilmu Hukum Undip, Semarang, 1999.
- Pierre L. Van de Berghe (1967) *"Dialectic and Functionalism: Toward a Synthesis."* In N. Demerath and R.A. Peterson (eds.), *System Change and Conflict: A Rader on Contemporary Sociological Theory and the Debate Over Functionalism*. New York : Free Press.
- Rahardjo, Satjipto (1983) *Hukum dan Perubahan Sosial, Suatu Tinjauan Teoritis serta Pengalaman-pengalaman Di Indonesia*. Bandung : Alumni.
- Ritzer, George, *Sociologi; A Multiple Paradigme Science*, Allyn 7 Bacon, Boston, Alih Bahasa Alimanda, 1980.
- Ritzer, George *Sociologi*, 1980, *A Multiple Paradigme Science*, Allyn 7 Bacon, Boston, Alih Bahasa Alimanda.
- Satjipto, Rahardjo (1985), *Beberapa Pemikiran Tentang Ancangan Antardisiplin Dalam Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung : CV Sinar Baru.
- Satjipto, Rahardjo, (1991) *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti (ditulis kembali oleh Johannes Gunawan), 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Suyatno, Thomas, 1993, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta : Pustaka Utama.